

二零一七年十一月二十七日  
討論文件

## 立法會民政事務委員會

### 《建築物管理條例》(第 344 章) 檢討 — 優化建議

#### 目的

本文件旨在向委員匯報民政事務局就《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》) 檢討的進一步立法建議及行政措施收到的主要意見，以及因應有關意見而提出的優化建議。

#### 背景

2. 在 2017 年 3 月 27 日的委員會會議上，局方在 2016 年提出的《條例》修訂建議上，進一步提出 34 項立法建議及行政措施(“進一步建議”)，當中涉及 9 個方面，包括 –

- (I) 採購和大型維修工程；
- (II) 委任代表文書；
- (III) 妥善保存和傳閱紀錄；
- (IV) 帳目和財務報表；
- (V) 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力；
- (VI) 刑事制裁；
- (VII) 其他技術修訂；
- (VIII) 《條例》修訂前的措施；以及
- (IX) 相關的行政支援措施。

3. 自提出進一步建議後，我們透過公眾參與活動與不同持份者，包括立法會議員、區議會、物業管理業監管局、物業管理(物管)相關專業團體、業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)成員、居民聯絡大使、業主及地區人士等聯繫，聽取他

們的意見。連同委員會在 5 月 4 日就檢討《條例》舉行的特別會議，我們共出席了 18 場簡介會，並收到 83 份意見書。

4. 公眾及持份者普遍支持進一步建議並認同建議的方向及目標，即鼓勵業主盡量親身出席法團會議，以及提高法團運作的透明度、問責性以及可追溯性；亦有意見認為，政府應就不同規模的屋苑，細化部分建議以切合實際運作需要。綜合委員及不同持份者的意見，我們會進一步優化其中 6 個方面的建議，包括就上述第(I)、(II)及(IV)方面，按屋苑規模大小作適當細化調整；並就第(V)、(VI)及(VII)方面提出優化建議，以期在加強規管的同時，亦能顧及實際運作的需要。此外，回應部分持份者的意見，我們會研究適當地將修訂《條例》建議適用於業主委員會。有關詳情見下文第 5 至 34 段。綜合建議摘要的整合表，載於附件 1。

## 修訂《條例》的優化建議

### (I) 採購和大型維修工程

#### (A) 會議的法定人數

5. 《條例》附表 3 第 5(1)(b)段規定，法團會議的法定人數須為業主人數的 10%<sup>1</sup>。鑑於公眾的廣泛支持，我們在早前表示將落實修訂《條例》，把通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數，由業主人數的 10%提高至 20%。為避免法團在少數業主持有大量委任代表文書的情況下，就「大型維修工程」作出重要決定，我們在進一步建議中亦提出，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20%會議法定人數中，須有至少 10%業主親自出席。

6. 就有關至少須有 10%業主親自出席以通過「大型維修工程」的要求，有不少意見認為單位數目較多的大型屋苑，未必能夠符合有關要求，容易造成流會，在會議場地方面，亦難以找到合適場地同時容納數百名業主舉行業主會議。另一方面，亦有意見擔心即使有 10%業主親身出席，但在投票有關「大型維修工程」決議時，可能大部分業主已離開而沒有親自投票。

---

<sup>1</sup> 《條例》附表 11 闡明有關業主百分率的計算方法。

7. 考慮到委員及公眾人士的意見、現時法團單位數目的分布以及一般會議場地的實際情況，我們會優化建議：

- (a) 就 4 000 個單位或以下的法團(共 10 078 個，佔所有法團數目約 99.6%)，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20%會議法定人數中，須有至少 **10% 業主親自出席及就「大型維修工程」的決議投票**；以及
- (b) 就 4 001 個單位或以上的法團(共 37 個，佔所有法團數目約 0.4%)，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20%會議法定人數中，須有至少 **10% 或 400 名業主親自出席及就「大型維修工程」的決議投票(兩者以較小者為準)**。

**(B) 「大型維修工程」的定義**

8. 我們早前建議將「大型維修工程」的定義按屋苑單位數目分為 3 級，詳情如下：

單位數目 (所佔法團比例)	實際金額	佔法團過去 3 年經審計 每年平均開支百分比
	以較低者為準	
(a) 501 個或以上(約 5%)	400 萬元	40%
(b) 101-500 個 (約 12%)	200 萬元	70%
(c) 100 個或以下(約 83%)	100 萬元	200%

9. 在公眾參與的過程中，有不少意見認為就多於 100 個單位的中大型屋苑，建議的「大型維修工程」定義的實際金額太低，會令屋苑的恆常合約，例如物業管理、清潔或保安等合約，亦被界定為「大型維修工程」，而由於這些恆常支出一般不具爭議，業主可能選擇缺席會議，令會議未達法定人數而無法通過有關決議；而就 100 個單位或以下的小型屋苑，公眾人士普遍認為建議「大型維修工程」定義的水平合理。

10. 我們的政策目標，是鼓勵更多業主親身參與法團事務。即使採購屬「大型維修工程」，所需達到的附加要求只是

較高的法定及親自出席和投票人數。根據我們了解及以往處理個案經驗，如某次業主大會將通過涉及龐大開支的決議，通常都會有超過 10% 的業主親身出席。另外，我們亦知悉有不少個案，在業主大會通過決議後，受影響的業主由於缺席該會議而不知情，及後以不少於 5% 業主要求管委會主席再次舉行業主大會，以推翻早前的決定，而通常亦會有超過 10% 的業主親身出席這些大會。我們認為，較理想的安排是業主盡早親身參與業主大會的議決過程，以減少將來的糾紛。

11. 鑑於公眾人士普遍支持，我們建議維持早前上文第 8 (c)段就小型屋苑(即 100 個單位或以下的級別)「大型維修工程」的定義。在中大型屋苑方面，由於單位數目愈多，其法團經審計每年平均開支會愈大，而有關屋苑「大型維修工程」的合約，可能只佔的法團經審計每年平均開支較低比例，因此我們認為必須維持大型屋苑「大型維修工程」定義中實際金額的上限，同時不宜大幅放寬有關定義，以保障業主的權益。考慮到委員及公眾人士的意見以及大型屋苑的實際情況，我們會優化建議細化及修訂第 8(a)及(b)段中大型屋苑「大型維修工程」的定義如下，即在 8(a)與 8(b)段各自增加一個級別和調整實際金額及佔法團每年平均開支的百分比：

單位數目	實際金額	佔法團過去 3 年經審計 每年平均開支百分比
	以較低者為準	
(aii) 2 001 個或以上 (約 1.1%)	3,000 萬元	30%
(ai) 501-2 000 個 (約 3.4%)	1,500 萬元	50%
(bii) 301-500 個 (約 0.9%)	500 萬元	70%
(bi) 101-300 個 (約 11.4%)	300 萬元	100%
(c) 100 個或以下 (約 83.2%)	100 萬元	200%

## (II) 委任代表文書

12. 我們早前就委任代表的安排提出一系列建議，當中包括委任代表不應持有多於業主人數的 5% 的委任代表文書以及

業主可在委任代表文書訂明投票指示等，以改善目前委任代表的安排及防止文書被濫用。

13. 在公眾參與的過程中，有不少意見對有關委任代表的實際運作安排表示關注，例如委任代表如何知悉其持有委任代表文書的百分比，以及如何確保委任代表按投票指示投票等。另一方面，亦有部分管委會委員表示其法團業主大會已使用可供業主列明投票指示的委任代表文書，並提供有關文書讓我們參考。

#### (A) 每名人士持有委任代表文書的上限

14. 委任代表文書須由代表加簽的要求，可讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，以配合早前建議委任代表不應持有高於業主人數 5% 的委任代表文書。就 20 個單位以下的大廈，每名業主已代表超過 5% 業主人數；而就多於 4 000 個單位的超大型屋苑，5% 業主人數已可能達 200 份委任代表文書。考慮到不同規模屋苑的實際情況，我們會優化建議就不同規模屋苑的委任代表所持有文書的上限規定如下：

- (a) 如建築物屬不多於 20 個單位的大廈，則每名委任代表可持有 1 名業主的委任代表文書，以保障業主委任代表出席業主會議的權利；以及
- (b) 如建築物屬多於 20 個單位的屋苑，則每名人士不應持有高於業主人數的 5% 或 50 名業主的委任代表文書(兩者以較小者為準)。換言之，如建築物的業主人數多於 1 000 人，則每名委任代表只可持有 50 名業主的委任代表文書，以確保委任代表不會持有過多的委任代表文書，壟斷業主大會的決議。

為免生疑問，我們會訂明以上的規定將同樣適用法人團體業主所委任的代表持有的委任代表文書。考慮到法人團體不能親身出席法團會議的獨特性質，我們會研究為某類人士(例如公司的董事)作豁免，以取得適當平衡。

## (B) 草擬委任代表文書的樣本

15. 參考部分管委會的現行做法以及委員及其他持份者的意見，我們的初步想法是，將來的委任代表文書會以指定顏色印製，文書將分為 3 個可分割部分：

- (a) 第 1 部分：參考現時載於《條例》附表 1A 的格式，訂明某單位業主會委任某人士為代表，出席業主大會，並供業主簽署以確認委任代表；
- (b) 第 2 部分：容許業主訂明就須議決項目的投票指示，這部分可作投票之用，而顏色會與親身出席業主所用的投票文本不同。為實際操作起見，此部分只適用於(i)採購及大型維修項目；及(ii)只有「贊成」及「反對」選項<sup>2</sup>的項目；以及
- (c) 第 3 部分：由代表加簽及作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示。

16. 當文書提交予管委會秘書及/或物管公司時，可作適當顯示，如蓋印在各部分作實，以確保開會投票時屬同一文書。開會時，管委會及/或物管公司會將早前經蓋印核實的第 2 部分(即業主的投票指示)交予出席會議的委任代表作投票之用，以確保業主的投票指示獲遵從。草擬委任代表文書的樣本載於附件 2。

17. 為計算每名人士持有委任代表文書的上限、遵從業主投票指示時的行政利便，並考慮到現時甚少業主採用替代代表，我們會優化建議在修訂《條例》時取消替代代表的安排。在《條例》修訂前，我們會建議業主盡量避免採用替代代表的安排。

## (C) 委任代表文書的運作安排

18. 我們早前建議管委會秘書應在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直

---

<sup>2</sup> 管委會可按個別決議的實際需要，增加「棄權」選項。

至會議後 7 天為止，目的是利便決定不出席業主會議的業主查核有關清單，以避免偽造的委任代表文書。因應有關要求，為確保管委會/物管公司有足夠時間處理委任代表文書，我們早前亦建議規定委任代表文書須在會議舉行時間至少 72 小時前送交管委會秘書。

19. 我們仔細研究了整個業主會議(包括委任代表文書的安排)的流程，認為早前建議的流程未必有充分時間讓業主查核送交了委任代表文書的單位的清單，同時管委會/物管公司(特別是大型屋苑)亦未必有足夠時間處理核實委任代表文書。為了增加透明度，並在利便業主查核及管委會/物管公司舉行業主會議的實際運作需要之間，取得適當平衡，我們會優化建議修訂所有法團業主會議的流程，詳情如下：

- (a) 管委會秘書須在法團會議日期至少 21 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示會議通知；
- (b) 委任代表文書須在會議舉行時間至少 6 天(144 小時)前送交管委會秘書；以及
- (c) 管委會秘書應在會議舉行至少 3 天(72 小時)前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後 7 天為止。

20. 在修訂《條例》前，我們將透過《工作守則》或行政指引的方式，發布委任代表文書的建議範本以及法團業主會議的建議流程，以供業主、管委會及物管公司參考並鼓勵他們採納。

#### (IV) 審計財務報表的要求

21. 我們早前建議，不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審計。

22. 在公眾參與的過程中，有不少意見認為，只有數個單位的單幢大廈，其業主每年可能只需繳付數百元管理費，但審

計開支由數千至數萬元不等，會對他們帶來沉重負擔，因此建議考慮豁免 10 個或 20 個單位以下的法團，無須審核財務報表。

23. 我們認為純粹以單位數目決定某法團是否需要審核財務報表的安排並不理想，原因是某些法團，即使其大廈單位數目不多，但其收入及管理開支亦可能非常龐大。考慮到有關情況，為保障有關業主，我們認為，以法團的每年收入及開支金額作為其是否需要審核財務報表的依據，是較合適的安排。就此，我們會優化建議，如某法團的每年收入或開支金額多於 10 萬元，則須審計財務報表。

#### (V) 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

24. 我們早前建議修訂《條例》，賦權主管當局可在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(a)主持法團會議以重選管委會，以及(b)在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作。

25. 在公眾參與的過程中，有不少意見關注主管當局的權力可能會被濫用，如新舊管委會的不同支持者不斷以 5% 業主向主管當局要求解散管委會，將癱瘓法團的運作；亦有意見認為應有客觀嚴緊的準則，以防動輒解散管委會。

26. 考慮到委員及不同持份者的意見，我們會優化建議：

- (a) 提高要求主管當局解散管委會的門檻，即主管當局可在不少於 10% 業主的的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會。這門檻是參考了《條例》的現行安排，根據《條例》第 30 條及附表 3 第 5(1)(a)段，如法團會議有決議解散管委會，則有關會議的法定人數為業主人數的 20%，而按《條例》附表 3 第 3(3)段，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定，換言之，假設所有業主的份數相若，如業主要自行解散管委會，則最低門檻約為業主人數的 10%；以及

- (b) 為讓管委會有充分時間運作，避免經常解散管委會以致管理不穩，除非有特殊原因，主管當局在 12 個月內只會就每個法團行使一次上述(a)項的有關權力。

## (VI) 刑事制裁

27. 我們早前建議，就(i)審計帳目<sup>3</sup>、(ii)妥善保存及傳閱管委會/法團會議紀錄以及(iii)保管招標文件等三方面引入刑事制裁。

28. 在公眾參與的過程中，有意見認為應提高罰款以增強阻嚇力，更有意見認為除罰款外，應加入監禁作為罰則。另一方面，亦有意見指出，管委會委員屬義務性質，如因為義務代表其他業主執行大廈管理工作而須負上刑事責任，不少管委會委員認不公平，並會影響業主擔任法團職務的意欲。

29. 考慮到不同持份者的意見，我們認為要求管委會(iv)保留所有委任代表文書及相關聲明至少 3 年的性質，與早前建議就妥善保存會議紀錄以及招標文件引入刑事制裁的性質相似，目的同樣是提高法團運作的透明度、問責性以及可追溯性，以及增強阻嚇力。就此，我們會優化建議：

- (a) 對未能遵守(iv)保留所有委任代表文書規定的公契經理人/物管公司/管委會委員，施加刑事法律責任；以及
- (b) 加重就未能遵守有關(ii)妥善保存及傳閱管委會/法團會議紀錄、(iii)保管招標文件以及(iv)保留所有委任代表文書的規定的罰則，由原來建議的第 2 級罰款(\$5,000)加至第 4 級罰款(\$25,000)。

除上述建議罰則外，我們會考慮委員及持份者的意見，研究是否需要加重罰則，以期在建議罰則的阻嚇力及對業主擔任法團

---

<sup>3</sup> 現時，根據《條例》第27(3)條，如有違反有關法團賬目的規定，管委會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款。在2017年3月，我們向委員會建議修訂《條例》第27(3)條，將未能按規定提交經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。

職務意欲的影響之間取得適當平衡。我們並會徵詢律政司意見，以確保建議罰則水平的相稱性。

30. 一如早前建議，如有關違規(i)未獲管委會委員、公契經理人及/或物管公司同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則可作為辯解。

31. 有意見認為如管委會主席/管委會未有應不少於 5%業主的要求舉行業主大會，應就有關違規行為引入刑事制裁，以增強阻嚇力。我們曾仔細考慮有關建議，管委會主席/管委會可能有實際困難(例如未能找到合適會議場地、法定人數不足等)，因而未能依照《條例》訂明的時限舉行業主大會<sup>4</sup>。我們認為，基於一些管委會主席/管委會不能控制的因素，而令他們可能面對刑事制裁，對他們並不公平。要解決有關問題，更直接有效的方法是主管當局行使上文第 26 段建議的權力，主管當局可在不少於 10%業主的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會。

## (VII) 其他修訂

32. 有部分人士建議，應考慮延伸修訂《條例》建議至業主委員會(業委會)，令因種種原因未能成立或選擇不成立法團的屋苑，亦可受惠於新建議。

33. 根據《條例》第 34E 條，附表 7 的條文，須隱含地納入在每一公契內；而根據《條例》第 34F 條，附表 8 的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入在每一公契內。附表 7 主要載有與採購、帳目及財務安排有關的條文；而附表 8 主要是有關業委會會議以及業委會業主會議的程序。就有關修訂《條例》的建議，我們會考慮研究適當修訂《條例》附表 7 及 8，以令有關建議(包括採購、帳目及財務安排等相關的修訂)，盡量同時適用於業委會及法團。

34. 同時，為減少某些法團可能在業主大會通過大型維修工程的決議後，於極短時間內與供應商或承辦商簽訂合約而引

---

<sup>4</sup> 根據《條例》附表 3 第 1(2)段，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。

起的紛爭，我們會在根據《條例》第 44 條所發出的《工作守則》或相關行政指引中加入《最佳做法》，建議法團在通過大型維修工程的決議後一個月才正式與供應商或承辦商簽訂合約。

## (IX) 相關的行政支援措施

### 法團會前諮詢服務

35. 我們已於今年 4 月 1 日正式推行「法團會前諮詢服務」，服務對象為(i)新成立的法團、(ii)新一屆法團管委會，以及(iii)預期將討論有爭議性議題(例如維修工程)的法團業主大會。截至 9 月底，18 區的地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)已提供超過 2 600 次會前諮詢服務。法團普遍歡迎有關服務，尤其是新成立的法團；亦有部分法團表示，在發出會議通知前，未能安排時間進行會前諮詢，或有關法團已非常熟悉會議程序而無須有關服務。我們現正準備記錄表格，收集服務對象的意見，並適時檢討有關服務。如有需要，聯絡小組人員會向管委會委員/業主介紹各項義務性質的專業顧問服務，並建議他們在法團會議舉行前就任何問題諮詢相關專業人士。

### 未來路向

36. 我們將諮詢律政司有關落實執行的法律事宜，並與他們着手草擬修訂條例草案，以提交立法會審議及諮詢相關持份者。視乎委員就上述《條例》優化修訂建議的意見，由於修訂《條例》需時，我們會將與現行《條例》並無牴觸的建議納入根據《條例》第 44 條所發出的《工作守則》或相關行政指引，以盡早回應公眾對法團採購和委任代表文書安排的關注。我們的目標，是在明年第一季發出修訂的《工作守則》及行政指引。我們會鼓勵法團盡量採納該等建議。

37. 我們亦會調撥額外的資源，以落實上述的各項立法建議及行政措施。就此，我們建議開設 1 個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)，為期 5 年。該職位的主要職責包括(i)與律政司及相關部門聯繫落實與《條例》相關的立法建議，(ii)檢視及落實各項行政支援措施，(iii)籌備及加強宣傳及

公眾教育，(iv)統籌內部員工培訓和資源配套，及(v)協助物業管理業監管局的部分工作等。此外，我們亦會開設非首長級(包括聯絡主任)的職位，以支援上述的工作。所涉及的新增開支為 13,677,600 元，而所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)為 18,362,049 元。我們會把所需的撥款及編制改動納入 2018-19 年度的開支預算內，以應付開設上述建議職位所涉及的開支。視乎委員的意見，我們會向立法會申請所需的撥款。

民政事務局  
民政事務總署  
二零一七年十一月

建議摘要整合表  
 [最新優化建議在“(C)2017 年最新修訂建議”以追蹤修訂模式顯示]

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<b>(I) 採購及大型維修工程</b>		
<b>(a) 法定人數和票數百分比</b>		
1. (i) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或  (ii) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。	1. 採納欄(A)第 1(i)項。	1. 除採納欄(A)第 1(i)項外，規定至少 10% 的業主須親自出席業主立案法團(法團)業主大會，以通過「大型維修工程」決議。  <u>(i) 就 4 000 個單位或以下的法團，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20% 會議法定人數中，須有至少 10% 業主親自出席及就「大型維修工程」的決議投票；以及</u>  <u>(ii) 就 4 001 個單位或以上的法團，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20% 會議法定人數中，須有至少 10% 或 400 名業主親自出席及就「大型維修工程」的決議投票(兩者以其較小者為準)。</u>
<b>(b) 「大型維修工程」的定義</b>		
2. 考慮如何在《條例》下界定「大型維修工程」。方案包括：  (i) 超過法團每年預算總額某個百分比	2. 採納欄(A)第 2(i)項。  3. 考慮就「大型維修工程」的定義，引入分級制度。舉例而言：	2. 除採納欄(A)第 2(i)項外，將「大型維修工程」的定義，與法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支掛鉤。

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>(或某幾個百分比)的工程；或</p> <p>(ii) 把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。</p>	<p>(i) 如建築物屬多於 100 個單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為法團每年預算的 40%；以及</p> <p>(ii) 如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 1 百萬元或法團每年預算的 1 倍，以較低者為準。</p>	<p>3. 優化「大型維修工程」層級制度，<del>增加一個級別</del>，並為每個級別訂明一個確實金額，詳情如下：</p> <p><del>第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；</del></p> <p><u>(i) 第(aii)級：如建築物屬多於 2 000 個單位的超大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 3,000 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 30%，以較低者為準；</u></p> <p><u>(i)(ii) 第(ai)級：如建築物屬於介乎 501 至 2 000 個單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 1,500 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 50%，以較低者為準；</u></p> <p><u>(iii) 第二第(bii)級：如建築物屬於介乎 <del>101</del>301 至 500 個單位的中型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 <del>200</del>500</u></p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；</p> <p><u>(ii)(iv) 第(bi)級：如建築物屬於介乎 101 至 300 個單位的中型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 300 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 100%，以較低者為準；以及</u></p> <p><u>(iii)(v) 第三第(c)級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。</u></p>
<b>(c) 會議通知</b>		
<p>3. 須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。</p> <p>4. 須以顯眼文字載列「提示」，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。</p>	<p>4. 採納欄(A)第 3 項。</p> <p>5. 採納欄(A)第 4 項。</p>	<p><u>沒有</u></p> <p>4. <u>就所有法團業主會議，管理委員會(管委會)秘書須在法團會議日期至少 21 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示會議通知。</u></p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<b>(d) 招標過程</b>		
<p>5. 在《條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。</p>	<p>6. 採納欄(A)第 5 項。具體而言，修訂《條例》，將下列現時載列於由民政事務局局長(局長)根據《條例》發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則》)中的規定，納入《條例》的附表：</p> <p>(i) <b>管理委員會(管委會)</b>須製備招標書，並須將副本張貼於建築物內的顯眼處。招標書須清楚說明截標日期及時間。不得接受逾期遞交的標書。</p> <p>(ii) 管委會最少須邀請遞交 5 份標書。如接獲的有效標書數目少於 5 份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。</p> <p>(iii) 就有關招標，管委會任何委員或建築物經理人(如有的話)，如有任何相關的個人或金錢利益，有關人士須以書面形式告知管委會。凡已表示標書涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關標書時，必須放棄投票。</p>	<p>5. 除採納欄(A)第 5 項外，修訂《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段，以「法團經審計的每年開支」代替「法團每年預算」，作為參考基準。</p> <p>6. 在《採購工作守則》訂明，利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司(物管公司)與管委會委員，以及兩者與法團投標者/顧問/專業服務供應商之間的任何業務、金錢或其他關係<sup>1</sup>。</p> <p>7. 把「2017 年最新修訂建議」第 56 項的申報規定納入《條例》作為強制性要求。</p>

<sup>1</sup> 這關係是指，在客觀及合理的公眾眼中，有關人士的判斷有可能會受此關係所影響。

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
	<p>(iv) 管委會必須把所有投標相關文件妥為備存及保管最少 6 年。有關文件必須載有足夠資料，讓查閱人在查閱文件時可計算法團當時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。</p> <p>(v) 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面授權的人，在合理的時間內，查閱投標相關文件。在收取合理的複印費後，管委會須提供有關文件的副本。</p>	
<b>(II) 應業主要求召開法團業主大會</b>		
<p>6. 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及</p> <p>7. 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會：</p> <p>(a) 如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及</p> <p>(b) * 如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。</p>	<p>7. 採納欄(A)第 6 及 7 項(第 7(b)項除外)。如管委會未能委出委員召開業主大會，則業主可根據《條例》第 31 條，向土地審裁處申請委任管理人，解散並重選管委會。</p>	<p>請參閱 2017 年最新修訂建議第 <del>1621</del> 項。</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<b>(III) 偽造的委任代表文書和不當做法</b>		
<p><b>(a) 收集委任代表文書</b></p> <p>8. 規定管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。</p> <p>9. 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。</p> <p>10. 每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。</p> <p>11. 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。</p> <p>12. 只接受委任代表文書正本。</p> <p>13. 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。</p>	<p>8. 採納欄(A)第 8 至 17 項。此外，就以郵寄方式提交的委任代表文書的有效日期，規定管委會秘書須以其收到有關文書的時間為準。</p> <p>9. 考慮為每人最多可持有的委任代表文書設上限。我們建議，規定每人最多只能持有不多於業主人數 5% 的委任代表文書。</p> <p>10. 就欄(A)第 15 項，相應修訂《條例》附表 3 第 4(3)段，規定委任代表文書須在會議舉行時間至少 72 小時前送交管委會秘書。</p> <p>11. 當管委會秘書/召集人把委任代表文書的收據親自交給業主，或留在業主單位內或放入為該單位而設的信箱內時，應同時向業主發出有待核實的委任代表文書的副本。</p> <p>12. 如接獲同一業主就同一次業主大會多於一份委任代表文書，管委會主席須向有關業主核實。</p>	<p>除採納欄(B)第 8 至 13 項外：</p> <p>8. 業主可在委任代表文書訂明投票指示(草擬委任代表文書的樣本載於附件 2)。為實際操作起見，訂明投票指示的部分只適用於(i)採購及大型維修項目；及(ii)只有「贊成」及「反對」選項的項目。</p> <p>9. 建議在修訂《條例》時取消替代代表的安排。在《條例》修訂前，我們會建議業主盡量避免採用替代代表的安排。</p> <p>10. 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%。</p> <p>11. 就每名人士持有委任代表文書的上限：</p> <p>(i) 如建築物屬不多於 20 個單位的超小型屋苑，則每名委任代表可持有 1 名業主的委任代表文書；以及</p> <p>(ii) 如建築物屬多於 20 個單位的屋苑，則每名人士不應持有多於業主人數的</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>14. 容許管委會秘書/召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。</p> <p>(b) <b>核實委任代表文書</b></p> <p>15. 在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。</p> <p>16. 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。</p> <p>(c) <b>行政措施</b></p> <p>17. 可鼓勵業主和法團就使用、收集和核實委任代表文書的過程，採取以下行政措施：</p> <p>(i) 委任一個第三方(例如調解員)監察收集和核實委任代表文書的過程，尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。</p> <p>(ii) 遵照民政總署公布的額外指引，就發</p>	<p>13. 規定管委會主席/召集人須在業主大會前，公布無效委任代表文書的數目及裁定其為無效的理據，並容許業主、業主代表和獲委任的第三方查閱經主席裁定為無效的委任代表文書。</p>	<p><u>5%或 50 名業主的委任代表文書(兩者以其較小者為準)。</u></p> <p><u>為免生疑問，以上的規定將同樣適用法人團體業主所委任的代表。</u></p> <p><del>11.</del><u>12.</u> 委任代表文書持有人須作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示。</p> <p><del>12.</del><u>13.</u> 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示的名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 5%或以上的人士，不論該等人士是親自出席或委派代表出席)。</p> <p><del>13.</del><u>14.</u> 法團須保留委任代表文書和「2017 年最新修訂建議」第 <u>912</u> 項所指的聲明的記錄至少 3 年<sup>2</sup>。</p> <p><u>15. 委任代表文書須在會議舉行時間至少 144 小時(即 6 天)前送交管委會秘書。</u></p> <p><u>16. 管委會秘書應在會議舉行至少 72 小時(即 3</u></p>

<sup>2</sup> 現時，《條例》附表 3 第 4(6)段規定，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>布送交了委任代表文書的單位資料的通知，應符合相關格式(例如字體大小)，以及增設發布資料的渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)。</p> <p>(iii) 如業主不打算委任代表，則向管委會秘書/召集人登記其意願，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱。</p> <p>(iv) 業主在委任代表文書填上聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委會主席/召集人對委任代表文書的有效性存疑時，向有關業主查核。</p> <p>(v) 業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核。</p>		<p><u>天前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後 7 天為止。</u></p>
<b>(IV) 妥善保存和傳閱紀錄</b>		
<p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<p>14.17. 法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。</p> <p>15.18. 討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<b>(V) 帳目和財務報表</b>		
沒有	沒有	<p>16.19. <u>不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審核。如某法團的每年的收入或開支多於 10 萬元，則須審計財務報表。</u></p> <p>17.20. 增設一項規定，規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。</p>
<b>(VI) 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力</b>		
沒有	沒有	<p>18.21. <u>修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 510% 業主的的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會，並委任管理人(i)主持法團會議以重選管委會，以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前監察法團運作。</u></p> <p>22. <u>除非有特殊原因，主管當局在 12 個月內只會就每個法團行使一次有關權力。</u></p> <p>19.23. <u>擴大引用《條例》第 40B 條的範圍，移除「佔用人或業主處於或可能處於危險情況」的要求，賦權主管當局可處理一些管理上的問題，以避免大廈日常管理出現真空情況。</u></p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		20-24. 若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可指示該建築物管理代理人，按主管當局認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為期一段固定或無限定的時間，而管理人報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。
<b>(VII) 刑事制裁</b>		
沒有	沒有	<p>21-25. 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。違反有關規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款(\$50,000)，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</p> <p>22-26. 修訂《條例》的附表 2 和 3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/法團會議記錄規定的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 24 級罰款(\$25,000)，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>23-27. 在保管招標文件的規定被列為強制規定後，在《條例》中訂明，對未能遵守有關規定的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 24 級罰款(\$25,000)，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</p> <p>28. <u>修訂《條例》的附表 3，對未能遵守保留所有委任代表文書及相關聲明規定的公契經理人/物管公司/管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</u></p> <p><u>除上述建議罰則外，我們會考慮委員及持份者的意見，研究是否需要加重罰則，以期在建議罰則的阻嚇力及對業主擔任法團職務意欲的影響之間取得適當平衡。我們並會徵詢律政司意見，以確保建議罰則水平的相稱性。</u></p> <p>24-29. 修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則條文，賦權主管當局在引用罰則條文前，可</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>發出警告，訂明經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可予延遲遵守規定的日期。</p> <p>25-30. 修訂《條例》，使任何根據《條例》提出的檢控，須在(i)有關罪行的犯罪日期後 24 個月內開始進行；或(ii)該罪行被主管當局發現或為主管當局所知悉後 24 個月內開始進行，兩者以較遲者為準。</p>
<b>(VIII) 成立法團</b>		
<b>(a) 成立法團所需的總共擁有份數百份比和釐定業主的份數</b>		
<p>18. * 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%。</p> <p>19. * 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10% 和 5%)，或《條例》第 3 條所訂門檻降至 20% 後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。</p> <p>20. 作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內<sup>3</sup>。</p>	<p>14. 不會進一步採納欄(A)第 18 及 19 項，即會維持根據現時《條例》第 3、3A 及 4 條成立法團所需的總共擁有份數百份比。</p>	<p>沒有</p>
<b>(b) 召集人的資格</b>		
<p>21. 加入下列召集人資格準則，這些準則與現</p>	<p>15. 採納欄(A)第 21 項。</p>	<p>沒有</p>

<sup>3</sup> 公眾諮詢期間，政府當局並沒有收到有關此項修訂建議的具體意見。鑑於此項修訂建議屬技術性質，我們將在修訂《條例》時，採納此項修訂建議。

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>時適用於管委會委員的準則相同：</p> <p>(i) 在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排的人；</p> <p>(ii) 未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。</p>	<p>16. 此外，有以下情況的召集人，須停任有關召集人的職務：</p> <p>(i) 因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力；或</p> <p>(ii) 以業主身分獲委任為召集人而不再是業主。</p>	
<b>(IX) 終止委任公契經理人</b>		
<p>22. * 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50% 降至 30%。</p> <p>(a) 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50% 降至 30%。</p> <p>(b) 把公契經理人的委任期限於五年：</p> <p>(i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；</p> <p>(ii) 在委任公契經理人後第三至五</p>	<p>17. 不會進一步採納欄(A)第 22 項。</p> <p>18. 增設一項新安排，即在法團成立 5 年後，公契經理人的任期將自動結束。</p>	<p>沒有</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>年，可由總共擁有份數 30%的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及</p> <p>(iii) 如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。</p> <p>如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。</p>		
<b>(X) 公契經理人的酬金</b>		
<p>23. 以下為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金透明度可考慮採用的方法：</p> <p>(a) 就住宅單位和車位總數超過 100 個的發展項目，每年按指明的百分比(如 0.5%)，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 10% 最終降至 8%；</p> <p>(b) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)。</p> <p>(c) 就公契經理人的總部招致的某些開</p>	<p>19. 採納欄(A)第 23(a)-(c)項，但不會採納欄(A)第 23(d)項。</p>	<p><del>26.</del><u>31.</u> 降低《大廈公契指引》中公契經理人酬金佔管理總開支比率的上限 20%，即：</p> <p>(a) 就住宅單位和車位總數不超過 20 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 20% 最終降至 16%；以及</p> <p>(b) 就住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 15% 最終降至 12%。</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。</p> <p>(d) * 就大型發展項目(如超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。</p> <p>如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。</p>		
<b>(XI) 其他技術修訂</b>		
<p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<p>27.32. 修訂《條例》附表 2 第 1(1)段管委會委員的最低人數要求，建議如下：</p> <p>(a) 如建築物的單位不多於 50 個，委員人數須不少於 3；</p> <p>(b) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，委員人數須不少於 7；</p> <p>(c) 如建築物的單位多於 100 個但不多於 500 個，委員人數須不少於 9(新規定)；以及</p> <p>(d) 如建築物的單位多於 500 個，委員人</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>數須不少於 11(新規定)。</p> <p><del>28.33.</del> 就單位的共同擁有人，只要其中一名共同擁有人簽署，便可計入根據《條例》第 1(2)段 5% 要求召開會議的業主。</p> <p><del>29.34.</del> 考慮修訂《條例》第 8 條，為免生疑問，訂明即使公契和土地契約有任何改變，只要建築物(根據《條例》第 2 條的定義)維持不變，則第 8(2)(a)及(2)(aa)條應具有效力。</p> <p><del>30.35.</del> 修訂《條例》以訂明：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 法人團體委任獲授權代表的文書；以及</li><li>(b) 核對機制(類似出席法團業主大會的指定委任代表文書)。</li></ul> <p><del>31.36.</del> 修訂《條例》，賦權主管當局在緊急情況下縮短法團會議的通知期。</p> <p><del>32.37.</del> 在合適的情況下，在《供應品、貨品及服務採購工作守則》中引用《樓宇維修實務指南》。</p> <p><u>38. 研究修訂《條例》附表 7 及 8，以令有關採購、帳目及財務相關的修訂，同時適用於業主委員會及法團。</u></p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>39. 為減少某些法團可能在業主大會通過大型維修工程的決議後，於極短時間內與供應商或承辦商簽訂合約而引起的紛爭，我們會在《工作守則》或相關行政指引中加入《最佳做法》，建議法團在通過大型維修工程的決議後一個月才正式與供應商或承辦商簽訂合約。</p>
<b>(XII) 《條例》修訂前的措施</b>		
<p>沒有</p>	<p>20. 由於修訂《條例》需時，為盡早回應公眾對法團採購及委任代表文書安排的關注，我們會將與現行《條例》並無抵觸的建議，先透過發出行政指引(即《業主立案法團採購程序》指引及《委任代表出席業主立案法團大會》指引)的方式，建議及鼓勵法團採納。</p>	<p>33-40. 將與《條例》沒有抵觸的建議納入《工作守則》或相關行政指引，並訂為「最佳做法」。</p> <p>34-41. 要求管委會主席和公契經理人須在「適當程序核對清單」上簽署，以確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料。如未有遵從指引內任何規定，則須作出解釋，以確保透明度和問責性。</p>
<b>(XIII) 相關的行政支援措施</b>		
<p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<p>35-42. 推行「解決大廈管理爭議服務」。</p> <p>36-43. 推行「法團會前諮詢服務」。</p>

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。

序號:

**注意事項**

1. (此項由物管公司/管委會填寫) 根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》第 5B 條及附表 11, 截至[ ]年[ ]月[ ]日, 建築物的業主總人數為[ ], 每名委任代表最多可持有[ ]份委任代表文書。  
[備註:(a)如建築物不多於 20 個單位, 則每名委任代表可持有 1 名業主的委任代表文書 / (b)如建築物多於 20 個單位, 則每名人士不應持有多於業主人數的 5%或 50 名業主的委任代表文書(兩者以較小者為準)。]
2. 就業主而言, 若就某次法團會議簽署兩份或以上的委任代表文書, 日期最近的委任代表文書會取代日期較遠的委任代表文書。就委任代表而言, 若其持有的委任代表文書已達業主人數 5%, 則其後收到的委任代表文書, 均告無效。業主應與委任代表密切聯繫, 以確保其委任代表文書不會因委任代表持有超過 5%業主的門檻而失效。

**第一部分：就法團會議委任代表的文書**

..... (建築物說明) 業主立法法團

本人 / 我們..... (業主姓名),  
為..... (建築物地址及單位)的業主,  
現委任 ..... (代表姓名)為本人 / 我們的代表,  
出席於 ..... 年 ..... 月 ..... 日舉行的 .....  
..... (建築物說明)業主立法法團的[\*業主大會 / 業主周年大會]  
\* [及任何延會]並代表本人 / 我們投票。

年 月 日。

.....  
(業主簽署)

\* 刪去不適用者。

**第二部分:業主的投票指示 (由業主填寫)**

在方格內加上 ✓ 以顯示業主的投票指示。業主可表明其投票指示。如業主未有表明其投票指示, 委任代表可就各項決議決定投票意向。

[註: 物管公司/管委會應視乎決議項目制定合適表格, 讓業主表明投票指示。]

[註: 本部分只適用於(i)採購及大型維修項目; 及(ii)只有「贊成」及「反對」選項的項目。管委會可按個別決議的實際需要, 增加「棄權」選項。]

擬決議項目：項目 1	贊成	反對
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
序號： 業權分數：	由物管公司/管委會填寫	
擬決議項目：項目 2	贊成	反對
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
序號： 業權分數：	業主簽署: _____	

**第三部分：委任代表聲明 (由委任代表填寫)**

本人.....(委任代表姓名), 香港身份證號碼....., 謹此聲明本委任代表文書(序號: ..... )乃本人向上述業主誠實地取得, 本人\* [並會真誠準確地履行該業主的投票指示 / 不接受委任。]

年 月 日。 委任代表簽署: \_\_\_\_\_

\*刪去不適用者。

**警告:** 根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》, 任何人按該條例規定的格式或為施行該條例而發給、發出或制訂的通知或文件中作出陳述或提供資料, 或提供該條例所規定提供的資料, 而明知或理應知道其中有虛假要項, 即屬犯罪, 一經定罪, 可處第 3 級罰款及監禁 6 個月。